

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства; <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства,

в отсутствие Заявителя – <...>, представившего ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие;

в присутствии Организатора торгов – финансового управляющего <...>,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – ФЗ «О защите конкуренции», Закон № 135-ФЗ) жалобу <...> (вх. № 2101 от 06.05.2019) на действия Организатора торгов – финансового управляющего <...> при проведении торгов в форме публичного предложения по реализации имущества должника <...> по лоту № 1 (квартира 4-комнатная общей площадью 169,5 кв. м., адрес: г. Москва, ул. Зоологическая, д. 22, кв. 7),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба <...> (далее также – <...>, Заявитель, податель жалобы) (вх. № 2101 от 06.05.2019) на действия Организатора торгов – финансового управляющего <...> (далее также – Организатор торгов, <...>, финансовый управляющий <...>) при проведении торгов в форме публичного предложения по реализации имущества должника <...> по лоту № 1 (квартира 4-комнатная общей площадью 169,5 кв. м., адрес: г. Москва, ул. Зоологическая, д. 22, кв. 7).

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Таким образом, статья 18.1 Закона № 135-ФЗ не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным

основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Жалоба <...> (вх. № 2101 от 06.05.2019) подана в срок, установленный частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, подготовлена в соответствии с требованиями части 6 статьи 18.1 данного Закона.

Информация о поступлении жалобы на действия Организатора торгов размещена на официальном сайте Мордовского УФАС России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу [www.mordovia.fas.gov.ru](http://www.mordovia.fas.gov.ru) 13.05.2019.

В связи с поступлением жалобы <...> (вх. № 2101 от 06.05.2019), Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в адрес Заявителя и Организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 1222 от 13.05.2019).

Рассмотрение жалобы назначено на 16 мая 2019 года на 14 часов 30 минут.

Из жалобы <...> (вх. № 2101 от 06.05.2019) следует, что решением Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2018 по делу № А40-251409/16 <...> (<...>) признана несостоятельным (банкротом), в отношении неё введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден <...>.

Организатором торгов 22.03.2019 в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) размещено сообщение № 3593566 о проведении торгов путем публичного предложения по продаже имущества должника. Адрес сообщения в сети Интернет:

<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=9BA89B919E0EF228AAB440275EF1669A>.

Предметом торгов было имущество, на которое Заявителем подавалась заявка: лот № 1 - Квартира 4-комнатная, общей площадью 169,5 кв. м., адрес: г. Москва, ул. Зоологическая, д. 22, кв. 7.

Дата и время начала представления заявок: 25.03.2019 12:00

Дата и время окончания представления заявок: 14.05.2019 12:00

Торги по продаже имущества проводились на электронной площадке Межрегиональной электронной торговой системы (МЭТС) по адресу [www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», идентификационный номер торгов: 37243-ОТПП.

Заявителем 29.04.2019 в 11:59:02 была направлена заявка № 11, своевременно внесен залог, соответствующий периоду, в который подавалась заявка, для участия в торгах с целью приобретения вышеуказанного имущества.

Указанная заявка подана в период снижения цены с 24.04.2019 12:00 по 29.04.2019

12:00.

29.04.2019 в 15:19:43 Организатором торгов Заявка на участие в торгах, по мнению Заявителя, была необоснованно отклонена в связи с «не поступлением задатка в полном объеме». Заявителю отказано в признании участником торгов, о чем свидетельствует Протокол об определении участников торгов № 37243-ОТПП/1.

В своей жалобе <...> отмечает, что рассмотрение Организатором торгов представленной заявки на участие и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон № 127-ФЗ, Закон о банкротстве).

В соответствии с частью 12 статьи 110 Закона № 127-ФЗ решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.

К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом и указанным в сообщении о проведении торгов.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если: поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Таким образом, одним из условий для участия в торгах является перечисление задатка на счет организатора торгов.

Особенность публичного предложения, как формы реализации имущества должника, состоит в том, что снижение цены происходит поэтапно (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

В соответствии с пунктами 8-10 статьи 110 Закона о банкротстве для участия в торгах по продаже имущества должника претендент должен вместе с представлением заявки внести задаток в размере и в сроки, установленные организатором торгов. При этом размер задатка исчисляется от начальной продажной цены предприятия.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010, помимо того, что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 Гражданского кодекса Российской Федерации), его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобрести имущество, выставленное на торги. При этом законодательное ограничение размера задатка направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое

может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Верховный суд подчеркивает, что для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той **цены**, которая является начальной продажной **на конкретном этапе публичного предложения** и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей. Расчет же задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа.

Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к отчуждаемому имуществу путем подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете, повышает степень удовлетворения требований кредиторов должника.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Согласно жалобе <...> (вх. № 2102 от 06.05.2019), учитывая, что заявка была подана в период, когда ценовое предложение составляло 28 219 517, 10 руб. и задаток на указанном периоде должен составлять 705 487, 93 руб., Заявителем в строгом соответствии с требованиями закона правомерно и обосновано на счет, указанный организатором торгов, был перечислен задаток в размере, соответствующим вышеуказанному периоду в размере – 705 500, 00 руб.

Таким образом, по мнению Заявителя, торги были проведены с нарушением действующего законодательства Российской Федерации, а именно абзаца 5 пункта 12 статьи 110 Закона № 127-ФЗ, а действиями организатора торгов были нарушены его права и законные интересы.

Не согласившись с доводами Заявителя, финансовый управляющий <...> представил в адрес Мордовского УФАС России мотивированный письменный отзыв (вх. № 2242 от 15.05.2019) с приложением документов, подтверждающих его позицию.

Из отзыва <...> следует, что решением Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2018 по делу № А40-251409/16-179-313 Ф в отношении гражданина-должника <...> (<...>), введена процедура реализации имущества. Определением Арбитражного суда г. Москвы от 11.03.2019 по делу № А40-251409/16-179-313 Ф срок

реализации имущества должника продлен до 11.09.2019.

Финансовым управляющим утвержден <...> (ИНН 522703348426).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 22.09.2017 по делу № А40-251409/16-179-313 Ф в реестр требований кредиторов включены требования ПАО «Совкомбанк» в размере 14 383 395,78 руб., как обеспеченные залогом имущества должника (квартира 4-комнатная общей площадью 169,5 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Зоологическая, д. 22, кв. 7.)

05.09.2018 залоговым кредитором ПАО «Совкомбанк» в адрес финансового управляющего направлено положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества гражданина <...>, являющегося предметом залога ПАО «Совкомбанк», в соответствии с которым **задаток для участия в торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере 2,5% от начальной цены имущества (лот №1 – 53 100 000,00 руб.), установленной для повторных торгов** (п. 13.1 положения).

22.03.2019 финансовым управляющим (организатором торгов) сделана публикация на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) о проведение торгов посредством публичного предложения на электронной торговой площадке «Межрегиональная электронная торговая система» (далее – МЭТС) ([www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru)).

29.04.2019 организатором торгов подписан протокол №37243-ОТПП/1 об определении участников торгов, к которым были допущены восемь из девяти участников. Основанием для отклонения заявки <...>, согласно отзыву <...>, (вх. № 2242 от 15.05.2019) явился тот факт, что им была подана заявка со стоимостью 32 397 777 руб. 77 коп., с задатком в 705 500 (семьсот пять тысяч пятьсот) руб., что составляет меньше 2,5% от начальной стоимости.

29.04.2019 подписан протокол о результатах открытых торгов. Победителем признан участник, предложивший наибольшую цену (35 012 900 руб.), представивший все документы и оплативший задаток в размере 1 326 000 руб. 12.05.2019 с ним подписан договор купли-продажи.

Исследовав жалобу <...> (вх. № 2101 от 06.05.2019), отзыв, представленный финансовым управляющим <...> (вх. № 2242 от 15.05.2019), выслушав в рамках заседания Комиссии финансового управляющего <...>, Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Закона № 127-ФЗ данный Закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2018 по делу № А40-251409/16 <...> (<...>) признана несостоятельным (банкротом), в отношении неё введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден <...>.

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства регламентирован общими

нормами Гражданского Кодекса РФ и статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве. В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона № 127-ФЗ в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

В соответствии с частью 4 статьи 139 Закона № 127-ФЗ в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого

последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Во исполнение предусмотренных Законом № 127-ФЗ обязанностей финансовый управляющий <...> организовал торги по продаже имущества должника в электронной форме на электронной торговой площадке МЭТС.

Извещение о проведении данных торгов опубликовано на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве 22.03.2019.

Согласно извещению, предметом лота № 1 является следующее имущество: лот №1 – квартира 4-комнатная, общей площадью 169,5 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Зоологическая, д. 22, кв. 7, являющаяся предметом залога.

В рамках рассмотрения жалобы <...> (вх. № 2101 от 06.05.2019) Комиссией установлено, что в извещении о проведении торгов содержится вся необходимая информация о продаваемом имуществе.

Реализуемое имущество, а именно: квартира 4-комнатная, общей площадью 169,5 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Зоологическая, д. 32, кв. 7, является имуществом, находящимся в залоге у ПАО «Совкомбанк».

05.09.2018 конкурсным кредитором ПАО «Совкомбанк», требования которого обеспечиваются залогом имущества должника, было утверждено Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества гражданина <...>, являющегося предметом залога ПАО Совкомбанк (далее – Положение).

В соответствии с пунктом 13.1 Положения, если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися ПАО СОВКОМБАНК не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения (п. 4 ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Размер задатка для участия на торгах посредством публичного предложения устанавливается в сумме 2,5 % от начальной цены имущества (Лот № 1 – 53 100 000,00 руб.), установленной для повторных торгов.

Учитывая изложенное, довод подателя жалобы о том, что задаток на периоде торговой процедуры, в течение которого им была подана заявка, должен был бы составить не 1 327 500,00 руб., то есть. 2,5 % от начальной продажной цены имущества на первом этапе, а 705 487,93 руб, и отклонив его заявку Организатор торгов нарушил абзац 5 пункта 12 статьи 110 Закона № 127-ФЗ, признается Комиссией необоснованным.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов Заявителя о наличии в действиях финансового управляющего <...> нарушения требований Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Учитывая изложенное, а также руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> (вх. № 2101 от 06.05.2019) необоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.